

NOVINKY Z TRHU REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

PROSINEC
2024

KOMENTUJE INVESTIČNÍ EXPERT

Dan Vaško



“

V prosinci rostly ceny starších bytů opět enormně (+1.9% meziměsíčně). Na své rovnovážné růstové trajektorii zůstaly ceny novostaveb (+0.2%) či ceny nájmu (+0.5%).

*Za nejpodstatnější ale považuji fakt, že se **trh začíná opět rychle vyprodávat**. Například v Praze už je opět jen okolo 5.2 tis. aktivních inzerátů, přičemž dno z podzimu 2021 činilo 4.2 tis. a vrchol z podzimu 2022 činil 7.9 tis. **Kromě roku 2021 nebyla nabídka za posledních minimálně patnáct let nikdy takto nízká.** V dalších krajských městech je situace mírně lepší, ale obdobná.*

Do roku 2025, ve kterém budou dále být třeba mírně klesat úrokové sazby a v němž budou relativně svižně růst mzdy nominální i reálné, tedy vstupujeme opět se silným tlakem na růst cen nemovitostí.

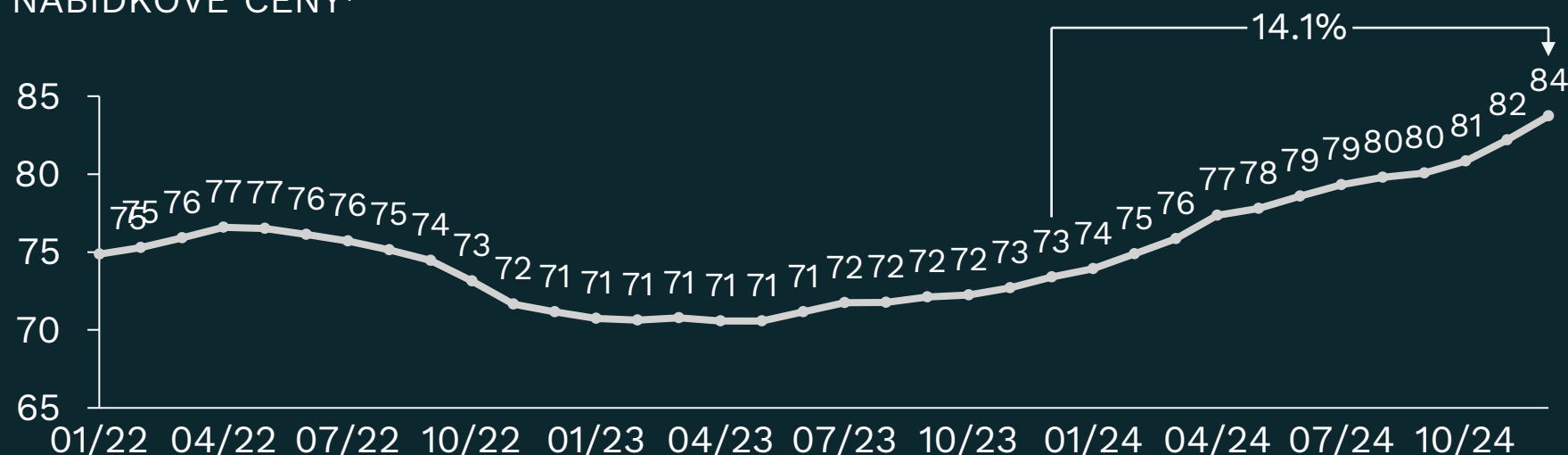
”

1 - CENY

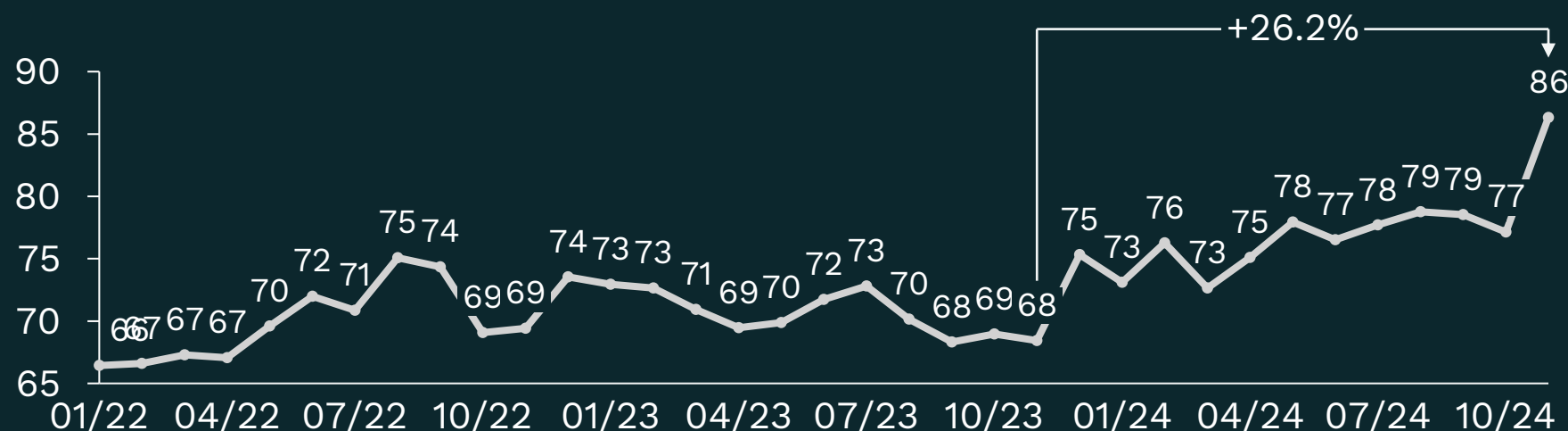
Meziroční tempo růstu cen se dále drží na dvouciferných hodnotách. Za listopad vzrostly nabídkové ceny bytů v průměru o 1.9%(!).

VÝVOJ CEN BYTŮ V ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



Silverline
Real Estate

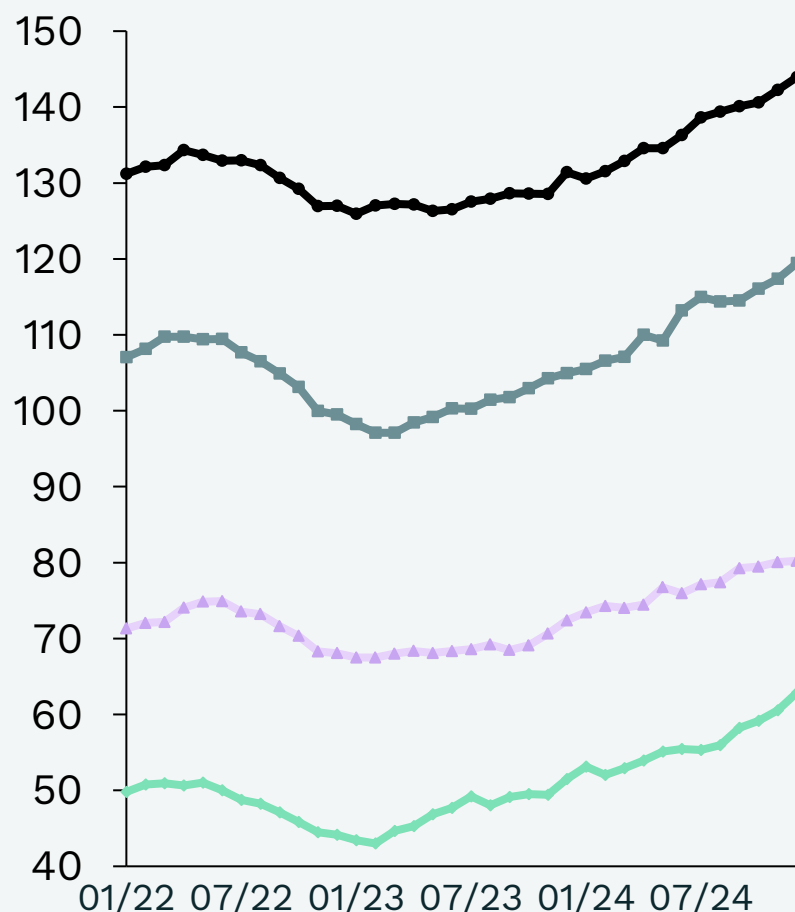
1. Průměr krajských měst ČR, zahrnuje novostavby i starší byty; 2. Veškeré realizované transakce u bytů v ČR; Nabídkové a realizované ceny tedy nerepresentují totožná data!
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

1 - CENY

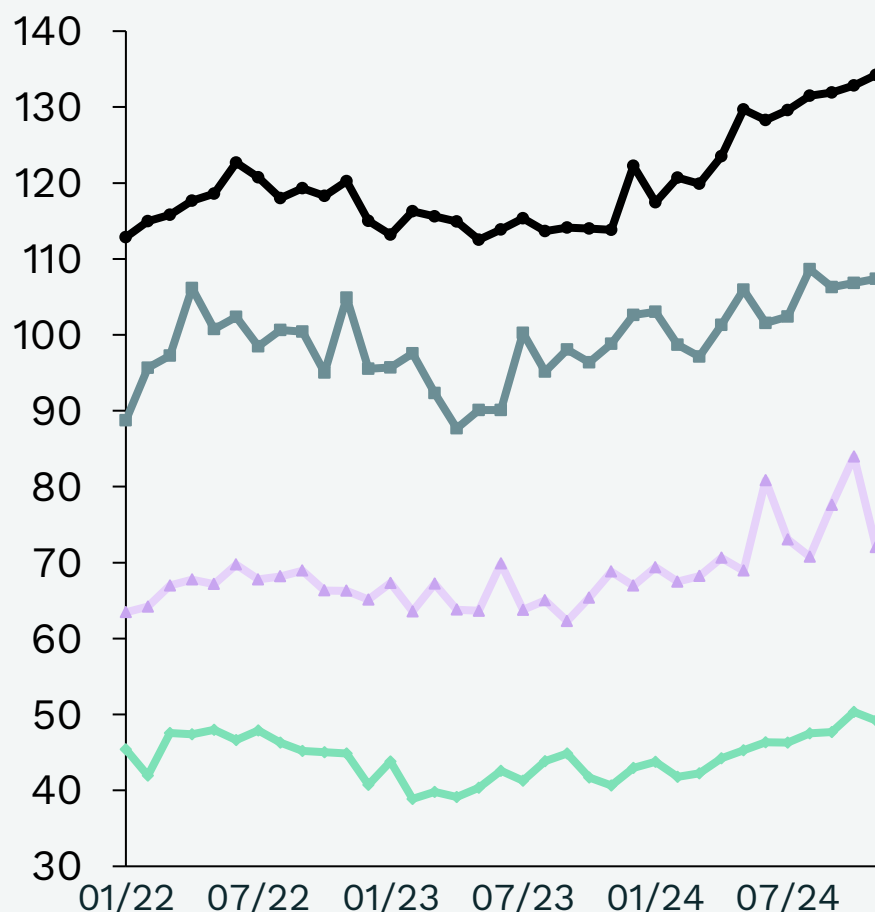
Ze čtyř největších měst ČR byl růst nabídkových cen bytů v listopadu meziměsíčně nejprudší v Ostravě (+3.8%) a Brně (+1.7%).

VÝVOJ CEN BYTŮ VE VYBRANÝCH KRAJSKÝCH MĚSTECH ČR (CZK TIS./M2)

NABÍDKOVÉ CENY¹



REALIZOVANÉ CENY²



— Praha — Brno — Ostrava — Plzeň



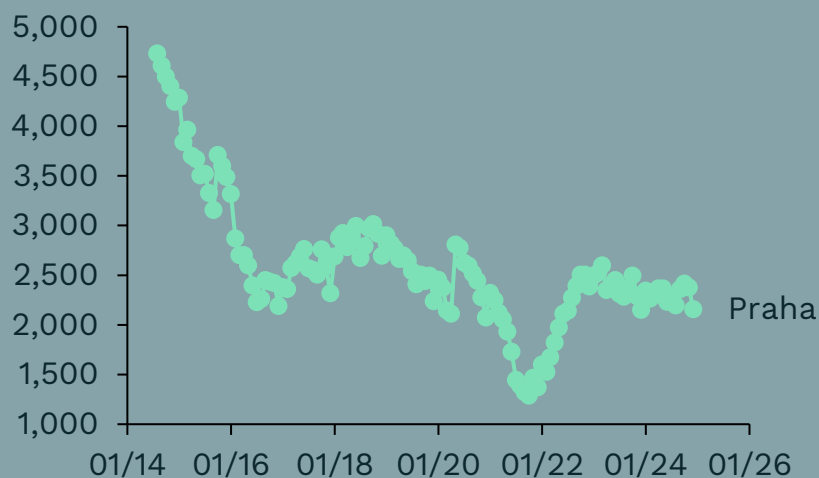
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

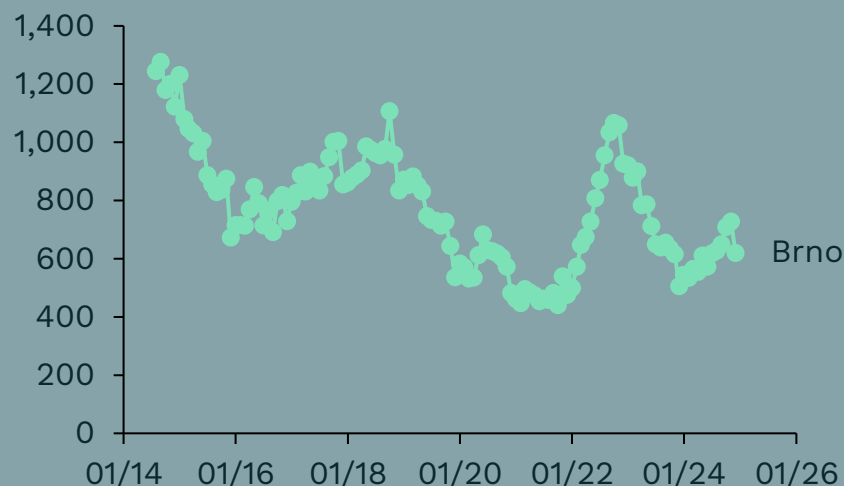
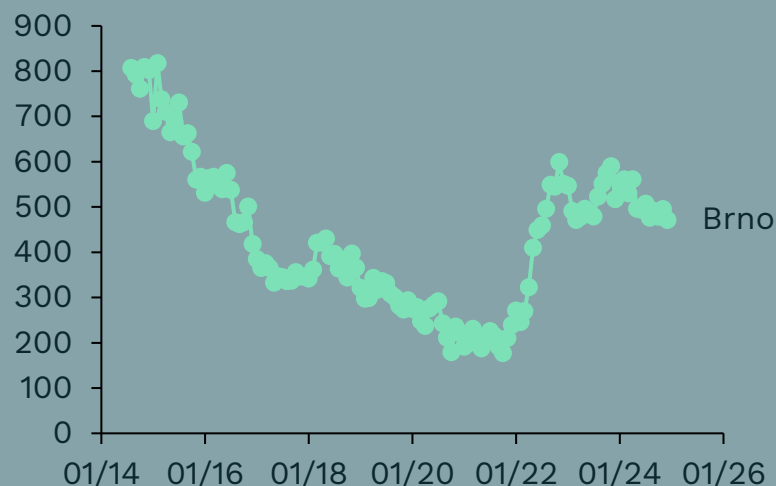
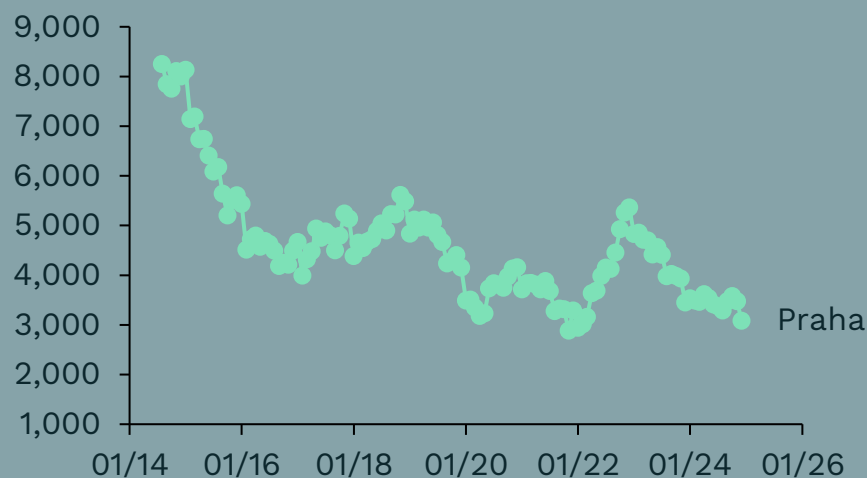
2 - NABÍDKA

Nabídka bytů zůstává z dlouhodobého pohledu na nízkých úrovních. Pokles nabídky navíc opět akceleroval, a to zejména v Praze.

POČET PRODÁVANÝCH NOVOSTAVEB



POČET PRODÁVANÝCH STARŠÍCH BYTŮ



Silverline
Real Estate

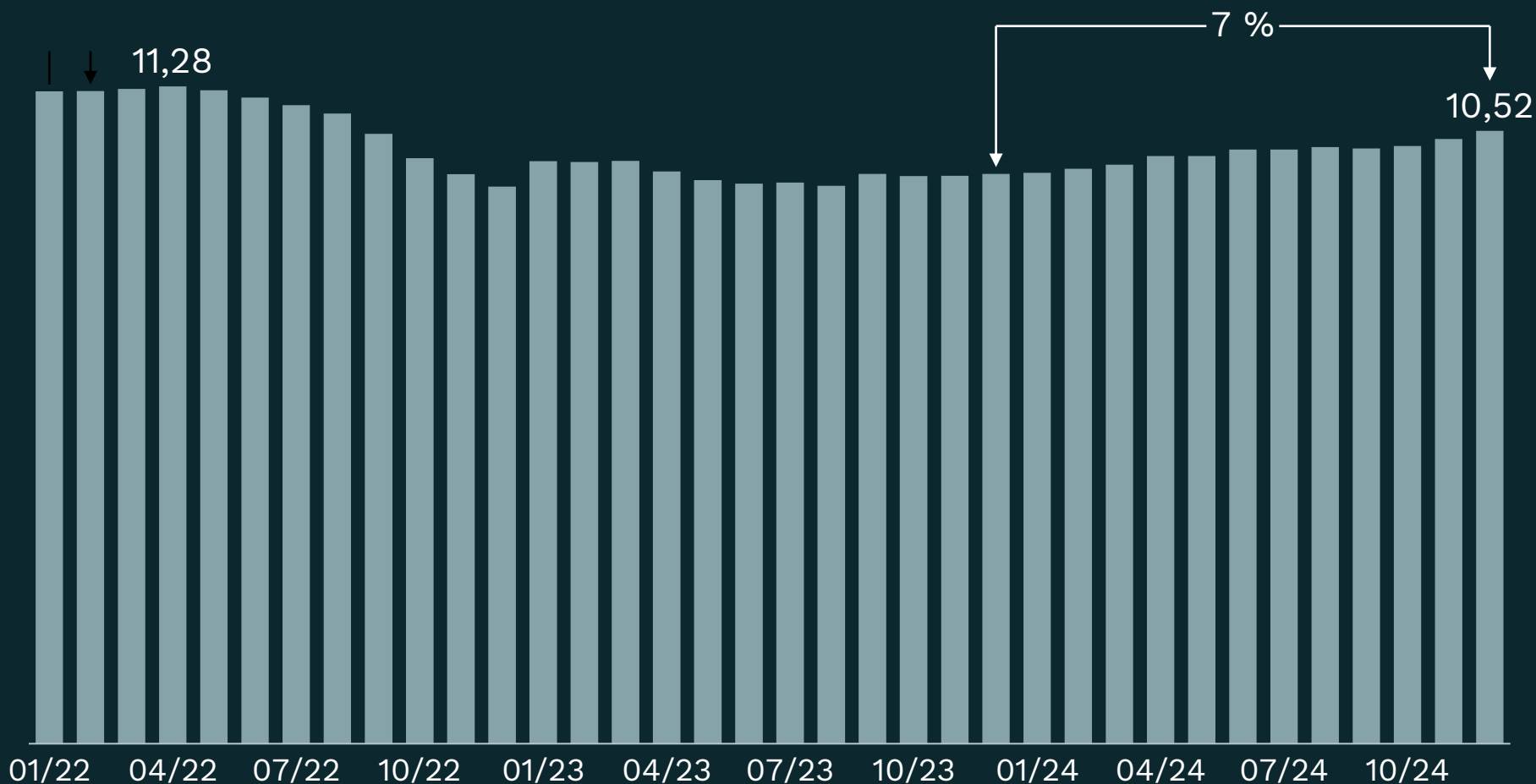
Pozn: Počet aktivních inzerátů k prodeji bytů
Zdroj: srealty, Silverline Real Estate

3 - DOSTUPNOST

V posledních měsících lze pozorovat už spíše opět (mírné) zhoršování dostupnosti bydlení z pohledu počtu potřebných mezd na koupi bytu.

POČET ROČNÍCH MEZD NUTNÝCH K ZAKOUPENÍ BYTU

POČET HRUBÝCH ROČNÍCH MEZD OSOBY S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM PRO ZAKOUPENÍ BYTU O VÝMĚŘE 70M2



Silverline
Real Estate

Pozn: Výpočet uvažuje hrubé průměrné mzdy a byt 70m² v daném městě; průměr krajských měst.

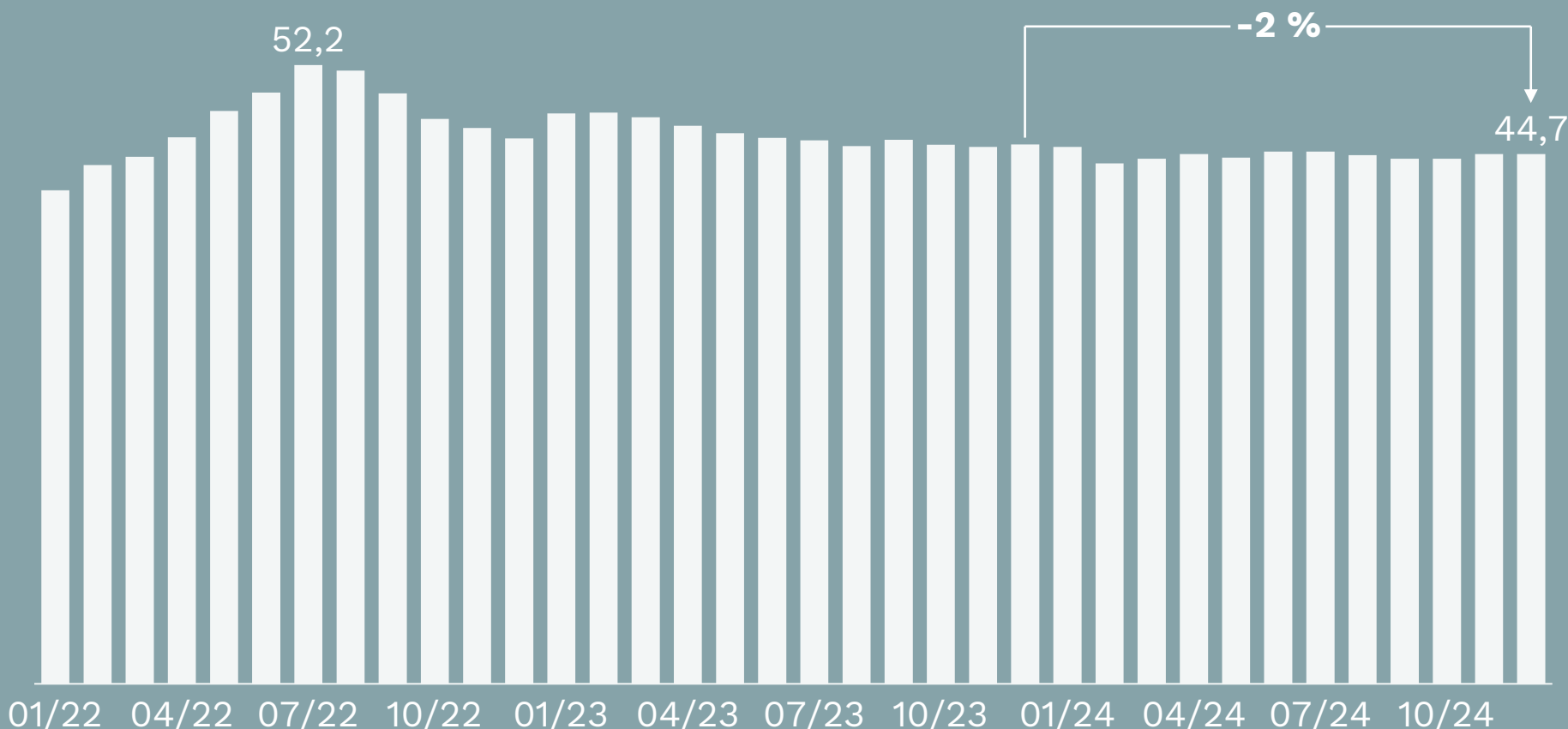
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

4 - DOSTUPNOST

Pokles sazeb hypoték je zatím příliš pomalý na to aby významněji klesl podíl mzdy vynaložený na splátku HÚ.

PODÍL PŘÍJMU DOMÁCNOSTI VYNALOŽENÝ NA HYPOTÉKU (%)

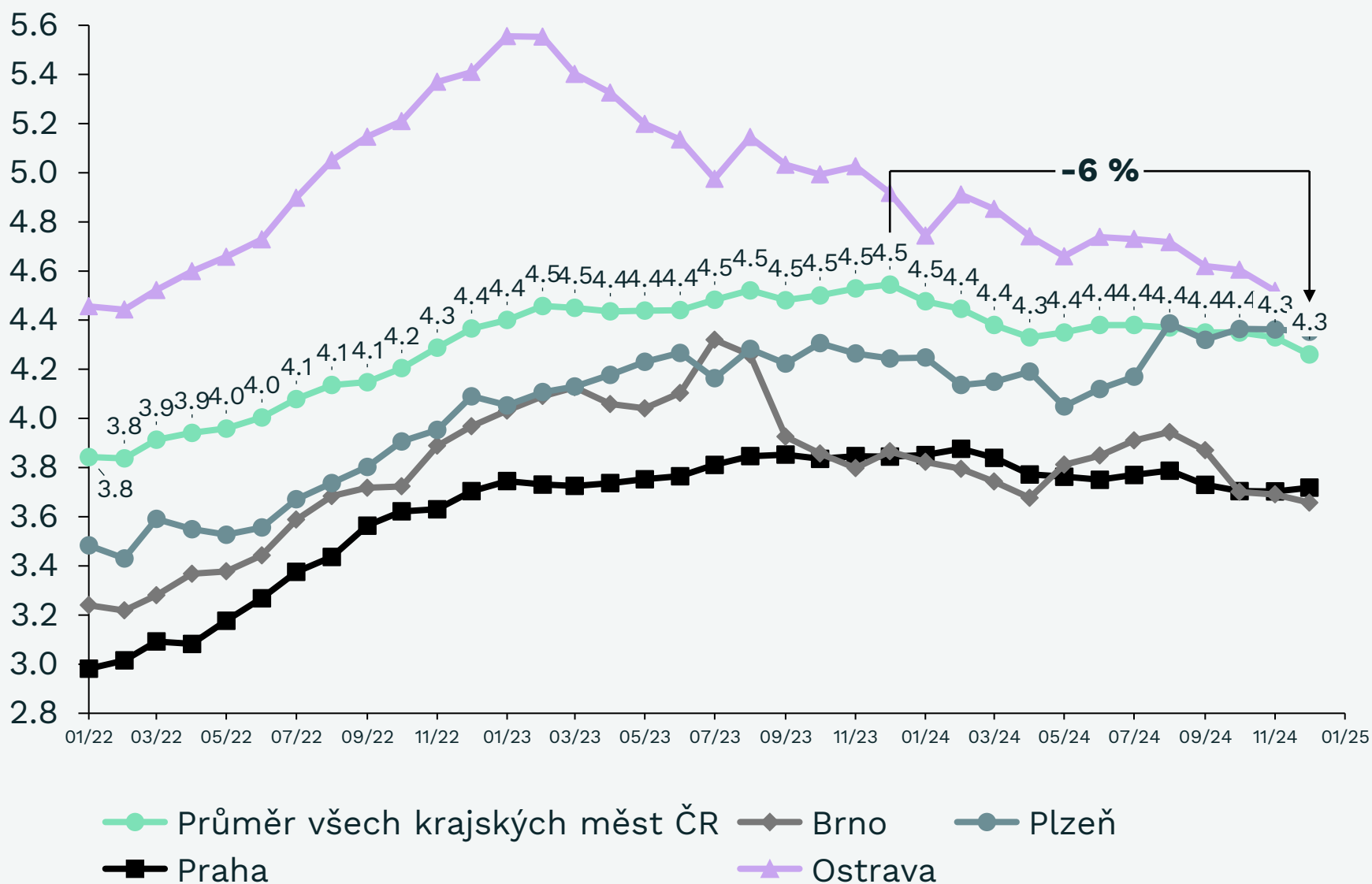
PODÍL ČISTÝCH MEZD DVOU OSOB S PRŮMĚRNÝM VÝDĚLKEM NA SPLÁTCE BYTU O VÝMĚŘE 70M2 A S LTV HÚ 80%



5 - YIELDY

Ceny nemovitostí rostou v posledních měsících rychleji než nájem, a tedy opět začal mírně klesat yield.

VÝNOS Z NÁJMU / CENA BYTU (%)



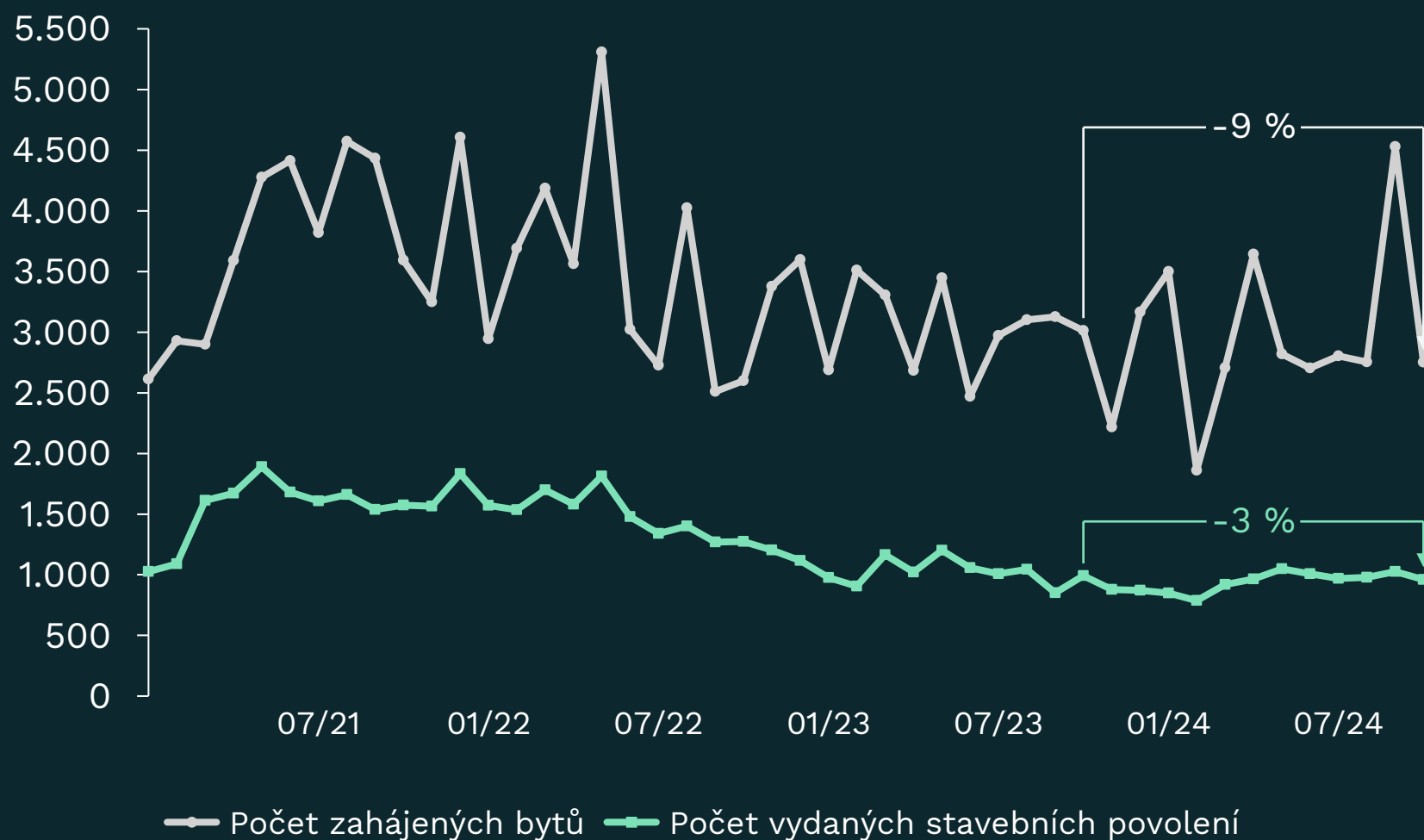
Silverline
Real Estate

Pozn: Průměr je pro všechna krajská města ČR
Zdroj: srealty, RealityMix, ČSÚ, Katastr nemovitostí, Silverline Real Estate

6 – INTENZITA VÝSTAVBY

Intenzita výstavby je dlouhodobě nízká. V roce 2024 (suma prvních 10 měsíců) se navíc opět snížil počet vydaných stavebních povolení (-7% YoY) i počet zahájených staveb (-1.4% YoY).

INTENZITA BYTOVÉ VÝSTAVBY V ČR



Silverline
Real Estate

1. Byty, nová výstavba
Zdroj: ČSÚ, Silverline Real Estate

SHRNUTÍ KPIs

		11-2024	12-2024
1	CENY <i>změna nabídkových cen¹</i>	1.7%	1.9%
2	NABÍDKA <i>počet aktivních inzerátů¹</i>	-1.9%	-10.8%
3	DOSTUPNOST <i>počet mezd pro pořízení bytu</i>	10.38x	10.52x
4	DOSTUPNOST <i>podíl ze mzdy na splátku HÚ</i>	44.7%	44.7%
5	YIELD <i>roční nájemné/ hodnota bytu</i>	4.33%	4.26%
6	INTENZITA VÝSTAVBY <i>počet zahájených bytů²</i>	+20.8% ³	-3.2% ⁴

1. Meziměsíční změna; všechna krajská města v ČR 2. Meziroční změna za posledních 12 měsíců 3. 09-2024 4. 10-2024

Máte otázku na Novinky či Silverline Real Estate? Neváhejte mě prosím kontaktovat!



Dan Vaško
Výkonný ředitel

+420 601 576 328
Dan.Vasko@SilverlineRE.com



Silverline
Real Estate